

# STADT BRAKE (UNTERWESER)

## » BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.2 GOLZWARDEN «



### Inhalt :

- 1.0 Rechtsgrundlagen
- 2.0 Planaufstellung, Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 3.0 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
- 4.0 Ergebnis der Bestandsaufnahme
- 5.0 Inhalt des Bebauungsplanes
  - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, Baugrenzen
  - 5.2 Art und Gestaltung der Grünflächen/-anlagen, Pflanz- und Erhaltungsgebote
  - 5.3 Flächen für die Landwirtschaft
  - 5.4 Verkehrsflächen
  - 5.5 Denkmalpflegerische Darstellungen und Festsetzungen
  - 5.6 Ver- und Entsorgung
  - 5.7 Textliche Festsetzungen
- 6.0 Kostenermittlung

## 1. Rechtsgrundlagen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG)
  - b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - c) Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
- in letztgültiger Fassung.

Als Planunterlage dient eine Karte im Maßstab 1 : 1000, die vom Katasteramt Brake nach dem neuesten Stand angefertigt wurde.

## 2. Planaufstellung, Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Brake faßte am 19.3.81 den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Brake-Golzwarden Nr. 2. Grundlage für diesen Bebauungsplan ist der am 11.08.78 in Kraft getretene Flächennutzungsplan der Stadt Brake. Die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt und wie folgt beschrieben:

Im Norden: Südliche Grenze des Flurstückes 213/33  
(Altes Golzwarder Sieltief).

Im Westen: Theodor-Dierks-Weg (Flurstücke 119/9 und 24/13),  
Raiffeisenstraße und Teile des Flurstückes 104/1.

Im Süden: Südliche bzw. westliche Grenzen der Flurstücke  
24/2, 24/1, 25/1 und 138/1.

Im Osten: Westseite der Sinaburgerstraße / L 83 und die West-  
grenze des Flurstückes 79/1 bis zum "alten Golzwarder  
Sieltief".

## 3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Brake entwickelt, indem er die Planungsvorgaben des Flächennutzungsplanes konkretisiert und in rechtsverbindliche Festsetzungen für die gewünschte städtebauliche Ordnung überführt.

Der Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im wesentlichen folgende Nutzungsarten vor:

- Gemeinbedarfsflächen der Kirche und der Feuerwehr Golzwarden;
- Allgemeine Wohngebiete (WA);
- Dorfgebiete (MD);
- Grünfläche (Friedhoferweiterungsfläche);
- landwirtschaftliche Flächen.

Bei der Ausweisung dieser Nutzungen im Bebauungsplan sind im einzelnen noch folgende Ziele zu berücksichtigen:

- Sicherung und Erhaltung der typischen Merkmale des alten Ortskernes einschließlich der Vegetation;
- die Erschließung von Grundstücken im südwestlichen Teil des Plangebietes zwischen Feuerwehr und Theodor-Dierks-Weg;
- Schließung von Baulücken zur Abrundung des Ortskernes;
- Herstellung von Wegen zwischen Kirche, Feuerwehr und dem Kinderspielfeld (Durchlässigkeit des Planbereiches erhöhen);
- Einordnung des Baustoffhandels Oetken in die bestehende Dorfstruktur.

#### 4. Ergebnis der Bestandsaufnahme

Golzwarden gehörte bis zum 1. März 1974 zur Gemeinde Ovelgönne, danach wurde es im Rahmen der gemeindlichen Neuordnungen dem Stadtgebiet von Brake zugeordnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt im wesentlichen den alten Dorfkern von Golzwarden (Kirche, Friedhof, Gemeindehaus, Post, Gaststätte, Baustoffhandel und Wohnhäuser). Östlich und südlich des Plangebietes setzt sich der Siedlungsbereich des Ortsteiles Golzwarden fort. Größere landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzen im Norden und Osten an das Bebauungsplangebiet an.

Bei der im Plangebiet vorwiegend für Wohnzwecke genutzten Bebauung handelt es sich teils um trauf- und teils um giebelständige 1 - 1 1/2 geschossige Gebäude (vorwiegend Satteldächer); ein einheitliches Gestaltungsprinzip ist nicht erkennbar.

Die Abstände der Gebäude zur Straße sind unterschiedlich; an einigen Stellen wurden Häuser in der zweiten Reihe errichtet.

Im Südosten des Bebauungsplangebietes befinden sich größere Flächen in Besitz der Kirchengemeinde Golzwarden. Diese Flächen mit Kirche, Friedhof, Gemeindehaus, Kapelle und Denkmal sind durch Fußwege bzw. befestigte Bereiche miteinander verbunden.

Gegenüber dem Friedhof an der Raiffeisenstraße und neben dem Friedhof an der Sinaburgerstraße sind Materiallagerflächen eines Baustoffhandels, die das Ortsbild stören und von denen Behinderungen und Gefährdungen für den Straßenverkehr ausgehen.

Auf dem Flurstück 125/25 Flur 5 entsteht zur Zeit (Februar 1981) der Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Golzwarden mit zusätzlichen Frei- und Übungsflächen sowie einem Wohnhaus.

Im Bebauungsplangebiet besteht weiterhin ein landwirtschaftlicher Betrieb (Flurstück 153/95 Flur 5) und mehrere landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) auf den Flurstücken 152/94, 104/1 Flur 5 und 25/1 Flur 7 (letzteres wird von der Kirchengemeinde Golzwarden verpachtet).

Der nördliche Teil des Planungsgebietes entlang der Flurstücke 96/3, 152/94 Flur 5 und dem alten Golzwarder Sieltief wird durch einen alten, erhaltenswerten Baumbestand gegliedert.

Südlich der Raiffeisenstraße befinden sich im Zusammenhang mit Kirche, Friedhof, Gemeindehaus und Garten sowie dem Denkmal mehrere Buschgruppen, Baumreihen und wertvolle Einzelbäume.

In diesem Bereich besteht weiter ein 3-4 m breites Grabensystem, das bei der Anlage von Fußwegen berücksichtigt werden muß (Übergänge schaffen).

Größere Freiflächen zwischen Theodor-Dierks-Weg und dem neuen Feuerwehrgelände sowie einzelne Baulücken nördlich der Raiffeisenstraße sind zur Bebauung geeignet. Zum Teil werden diese Flächen als Gärten genutzt.

## 5. Inhalte des Bebauungsplanes

### 5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Im Bebauungsplan werden folgende Arten von baulichen Nutzungen ausgewiesen:

- zwei Bereiche im südlichen Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO;
- ein größerer Teil des Bebauungsplangebietes südlich der Raiffeisenstraße als Gemeinbedarfsfläche (Kirche und Feuerwehr) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG;
- der gesamte Bereich nördlich der Raiffeisenstraße (mit Ausnahme einiger landwirtschaftlicher Flächen) sowie einzelne Flächen südlich der Raiffeisenstraße als Dorfgebiet (MD) entsprechend § 5 BauNVO.

Die Einordnung des Baustoffhandels in die bestehende Ortsstruktur als ein wichtiges Ziel der Planung muß mit den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (§ 5 u. 15 BauNVO) korrespondieren, d.h. es sind nur solche baulichen / gewerblichen Anlagen zulässig, die nach Lage, Anzahl, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen.

Sie sind nicht zulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die für die nähere Nachbarschaft unzumutbar sind.

Der Baustoffhandel ist bei Erfüllung bestimmter Auflagen als ein 'sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb' (§ 5 Abs.2 Nr. 7 BauNVO) einzuschätzen und somit grundsätzlich in einem Dorfgebiet zulässig.

Auflagen werden zu den Punkten

- Zusammenfassung und Beordnung von Lagerflächen
  - Nachbarschaftsschutz / Immissionsschutz
  - und Einordnung in die Dorfstruktur / Gliederung des Dorfgebiets
- formuliert und im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Bei der Vielzahl der in diesem Gebiet nebeneinander möglichen zulässigen Vorhaben (§. 5 Abs. 2 BauNVO) und der angestrebten Größenordnung des Baustoffhandels besteht die Gefahr, daß die ein Dorf oder Teile eines Dorfes kennzeichnenden Strukturen zerstört werden und daß sich einzelne Betriebsarten häufen, ausdehnen oder sich gegenseitig stören und behindern.

Um eine derartige Entwicklung auszuschließen wird das 'Dorfgebiet' (MD) dahingehend gegliedert, daß 'sonstige nicht störende Gewerbebetriebe' im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur auf den Flurstücken 86/1, 181/86, 198/81, 196/79 Flur 5 zulässig sind (textliche Festsetzung entsprechend § 1 Abs. 4 BauNVO).

Ansonsten ist davon auszugehen, daß durch die Ausweisungen von MD - Dorfgebiet, WA - Allgemeines Wohngebiet und den Gemeinbedarfsflächen dem Charakter dieser bestehenden dörflichen Struktur entsprochen wird.

Als Maß der baulichen Nutzung sind für das nördliche Dorfgebiet (MD) und Allgemeine Wohngebiete (WA) Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 und Geschoßflächenzahlen (GFZ) von 0,4 sowie eingeschossige offene Bauweise festgesetzt, im südlichen Dorfgebiet GRZ 0,4 und GFZ 0,5. Diese Ausweisungen entsprechen den Aussagen des Flächennutzungsplanes.

Die Planung geht davon aus, daß der 'dörfliche Charakter' auch durch Neubauten gewahrt bleiben soll. Dieses ist nur möglich, wenn neu errichtete Gebäude in ihrer Größe nicht wesentlich von der vorhandenen Bebauung abweichen und eine Bebauung in einer zweiten Zeile unterbleibt.

Die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen ist deshalb so gewählt, daß diese städtebauliche Ordnung erreicht wird, andererseits aber ausreichend individueller Planungsspielraum entsteht. Die überbaubaren Flächen sind entlang der Raiffeisenstraße mit Ausnahme des Bereiches 'Baustoffhandel' in der Regel 25m tief.

Da die Grundstücke in Golzwarden größer sind als in Neubaugebieten, wurde das sonst übliche Maß von 18 - 22 m (Tiefe der überbaubaren Flächen) entsprechend überschritten.

Um dem Baustoffhandel eine begrenzte bauliche bzw. gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen, ist in diesem Planungsbereich eine überbaubare Fläche von 30 m Breite vorgesehen.

Entlang des Theodor-Dierks-Weges für den Bereich des Flurstückes 121/1 Flur 5 ergibt sich eine überbaubare Fläche von 15 m, entlang der Planstraße A für den Bereich des Flurstückes 125/3 Flur 5 eine überbaubare Fläche von 20 m (Berücksichtigung der Grundstücksverhältnisse). Die überbaubare Fläche von 25 m Breite nördlich der Straßenbebauung Raiffeisenstraße berücksichtigt den Bestand und eine bauliche Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes.

Insgesamt ist durch die Anlage der überbaubaren Grundstücksflächen die Möglichkeit gegeben, Baulücken mit angepasster Bebauung zu schließen und den Dorfbereich abzugrenzen.

Die dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen den Bestimmungen des Bauordnungsrechtes. Auf die Festsetzung von Baulinien ist verzichtet worden.

## 5.2. Art und Gestaltung der Grünflächenanlagen, Wege

Das Flurstück 25/1 Flur 7 wird analog der Vorgabe im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche - Friedhof - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG im Bebauungsplan ausgewiesen.

Aus der Sicht der Kirchengemeinde Golzwarden ist anhand einer Bedarfsberechnung eine mögliche Friedhofserweiterung von 4 000 m<sup>2</sup> im östlichen Teil der Gesamtfläche geplant.

Die Restfläche kann aufgrund der Ausweisung weiterhin für landwirtschaftliche aber auch für kirchliche Zwecke genutzt werden.

Bei Ausweisung dieser Fläche als Friedhof ist die Erschließung im Bebauungsplan zu sichern. Nähere Angaben hierzu werden in Punkt 5.4. (Verkehrsflächen) gemacht.

Aussagen zu einer möglichen Bebauung und Gestaltung der Grünflächen macht das Bebauungskonzept als Beiplan zum Bebauungsplan. Diese Vorschläge sind nicht rechtsverbindlich.

Um den südlichen Bebauungsplanbereich 'durchlässiger' zu machen, sind zwei Fußwegverbindungen zu erstellen.

- Der Spielplatz soll durch eine Überbrückung des Grabens an die Wendeanlage der Planstraße A angeschlossen werden, um somit eine Verbindung zum Feuerwehrgelände herzustellen.
- Im Osten der Friedhofserweiterungsfläche entlang des Grabens ist eine Verbindung zwischen dem Gemeindezentrum/Kirche und der Siedlung an der Detmarstraße vorgesehen.  
Diese Wegeverbindung wird im Bebauungsplan durch ein 4 m breites Wege-  
recht abgesichert.  
Mit Perspektive auf eine mögliche Friedhofserweiterung sollte dieser Weg entlang des Grabens mit standortgerechter Bepflanzung versehen werden.

### 5.3. Flächen für die Landwirtschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Teile der Flurstücke 152/94, 153/95, 101/1 und 104/1 Flur 5 als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG festgesetzt.

Die Ausweisungen von Flächen für die Landwirtschaft im nördlichen Planungsbereich sollen den Übergang zum 'Außenbereich' darstellen und die bestehende Siedlungsentwicklung in diesem Raum festschreiben. Außerdem wird bei der Ausweisung dieser Flächen dem Bedürfnis der Landwirtschaft gefolgt.

### 5.4. Verkehrsflächen

Bei der Raiffeisenstraße handelt es sich um eine Landesstraße und die Ausbauplanung obliegt somit der Planungshoheit des Landes.

Die im Bebauungsplan hierfür ausgewiesenen Flächen werden ohne weitere Detaillierung als Verkehrsflächen Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG festgesetzt. Die von 'Trägern öffentlicher Belange' vorgeschlagenen Maßnahmen (Geh- und Radwege, Bushaltestellen) werden bei einer eventuellen Ausbauplanung durch den Baulastträger dieser Straßen von der Stadt befürwortet.

Die Planstraße A dient der Erschließung der Bauflächen im Südwesten des Plangebietes und des Feuerwehrgeländes; sie wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.



Der Ausbau der Planstraße A ist in Bauabschnitten zu realisieren. Die vorgesehene Wendeanlage mit Parkplätzen wird erst erforderlich, wenn die Erschließung der Friedhofserweiterungsfläche von Westen über die Planstraße A erfolgen muß. Eine vorläufige Erschließung bis zum letzten Baugrundstück dürfte deshalb zunächst ausreichen (vgl. Bebauungsvorschlag).

Bis zum Zeitpunkt des Gesamtausbaus der Planstraße A kann dieser 'Rest' der 'öffentlichen Verkehrsfläche' von der Freiwilligen Feuerwehr mit als Übungsplatz genutzt werden.

Entlang der Planstraße A sollte eine Bepflanzung vorgenommen werden (vgl. Profilvertrag im Bebauungsvorschlag).

In den Einmündungsbereichen Planstraße A / Raiffeisenstraße und Theodor-Dierks-Weg / Raiffeisenstraße sind im Bebauungsplan die Sichtfelder (Sichtdreiecke) dargestellt und vermaßt, die von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 0.80 m über Fahrbahn freizuhalten sind.

#### 5.5. Denkmalpflegerische Darstellungen und Festsetzungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten bei den im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen bzw. Realisierungen vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig.

#### 5.6. Versorgung / Entsorgung

Die Energieversorgung und die Wasserversorgung der einzelnen Baugrundstücke kann durch Anschluß an die vorhandenen Leitungsnetze erfolgen.

Zur besseren Versorgung der Raiffeisenstraße ist die Verlegung eines Niederspannungskabels an der Südseite der Friedhofserweiterungsfläche erforderlich. Zur Sicherung dieser Planungsabsicht wird ein Leitungsrecht von 1 m Breite - gemessen von der Oberkante Grabenböschung - festgesetzt.

Die Entwässerung kann durch Einleitung des Oberflächenwassers in das bestehende Entwässerungssystem vorgenommen werden.

Der Entwässerungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Rahmen des Planvollzuges erstellt.

Die nördliche Grenze des Bebauungsplangebietes bildet der Golzwarder Zuggraben Nr. 3.1, ein Verbandsgewässer II. Ordnung der Stadlander Sielacht. Nach der Satzung der Stadlander Sielacht dürfen Bauanlagen jeder Art sowie Bepflanzungen in einem Streifen von 10 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante, nicht errichtet werden.

Zur Sicherung der Unterhaltung des Gewässers wird ein Räumstreifen von 10 m Breite entsprechend festgesetzt.

Für die Schmutzwasserentsorgung wird aufgrund der Kanaltiefen des bestehenden Entsorgungsnetzes die Ausweisung eines 3 m breiten Leitungsrechtes von der Planstraße A zum Theodor-Dierks-Weg entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 24/1 Flur 7 notwendig.

#### 5.7. Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen textlich getroffen:

- Im 'Dorfgebiet' Brake / Golzwarden (Geltungsbereich B-Plan Nr.2) sind 'sonstige nicht störende Gewerbebetriebe' (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) nur auf den Flurstücken 86/1, 181/86, 198/81 und 196/79 Flur 5 zulässig.
- Gewerbliche Betriebe sind im 'Dorfgebiet' nicht zulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Gebietes oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.
- Die gewerblichen Lagerflächen des Baustoffhandels sind auf den genannten Flurstücken zu konzentrieren. Aus Gründen des reibungslosen Verkehrsablaufes und aus städtebaulichen Aspekten - Wahrung des Dorferrscheinungsbildes - sind Materiallagerflächen nur nördlich der Bebauung auf den genannten Flurstücken zulässig. Auf die bestehende Vegetation entlang des Golzwarder Sieltiefs ist Rücksicht zu nehmen.
- Gebäude oder Teile von Gebäuden, die nicht in den überbaubaren Flächen liegen, dürfen instandgesetzt und modernisiert werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle Bäume zu erhalten und zu schützen, die in einer Höhe von einem Meter einen Stammumfang von 0,50 m aufweisen.

#### 6.0. Erschließungskosten und Finanzierung

Die voraussichtlich entstehenden Kosten betragen nach überschlägiger Ermittlung für die Erschließungsmaßnahmen :


Schmutzwasserkanalisation	70 000,- DM
Regenwasserkanalisation	46 000,- DM
Straßenbau	207 000,- DM
<hr/>	
Gesamt	323 000,- DM
Davon umlagefähig	230 000,- DM

Die Straßenbaukosten einschließlich 50 % der Kosten der Regenkanalisation werden durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen in Höhe von 90 % der umlagefähigen Kosten und die Kanalbaukosten durch Erhebung von laufenden Gebühren gedeckt.

Der Anteil der Stadt Brake an diesen Kosten beträgt 10 %.

Brake (Unterweser), 22. Juni 1982

Stadt Brake (Unterweser)

  
Erfmann  
Stadtdirektor

